PERJANJIAN SEWA MENYEWA HOTEL GRAND WENNY
Nomor : ARIA/OPR/17/ 398 /CT

Perjanjian sewa menyewa (selanjutnya disebut dengan "Perjanjian") ini dibuat dan ditandatangani di satui pada hari ini, **Selasa** tanggal **08–08–2017 (Delapan Agustus Dua Ribu Tujuh Belas**) oleh dan antara:

1. **Nelly Susanti**, dalam hal ini bertindak sebagai pemilik dan berkedudukan di Jalan Propinsi RT 01 Hotel Grand Wenny Desa Makmur Mulia Kecamatan Satui Kabupaten Tanah Bumbu - Kalimantan Selatan, yang hal ini bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya dalam perjanjian ini disebut **PIHAK PERTAMA.**

2. **Bayu Setyawan**, dalam hal ini bertindak dalam jabatan dan kedudukannya selaku **Project Manager PT. Pamapersada Nusantara Distrik ARIA** bertindak dalam jabatannya tersebut mewakili direksi **PT. Pamapersada Nusantara.** Oleh karena itu berdasarkan anggaran dasar yang dimuat dalam akta nomor : 74 Tahun 1988 tanggal 26 agustus 1988 dibuat dihadapan Notaris Rukmasanti Hardjasatya, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan telah didaftarkan di pengadilan negeri jakarta pusat Nomor: 119/Leg/1989 tanggal 10 Agustus 1989, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta Nomor : 20 tanggal 27 Mei 2008, dibuat dihadapan Notaris Rukmasanti Hardjasatya, Sarjana Hukum, Notaris di jakarta. Dengan demikian bertindak untuk dan atas nama **PT PAMAPERSADA NUSANTARA,** berkedudukan di Jakarta, berkantor di Jl.Rawa Gelam I No.9 Kawasan Industri Pulogadung Jakarta, selanjutnya disebut "**PIHAK KEDUA**".

PIHAK PERTAMA dan **PIHAK KEDUA** (selanjutnya secara bersama-sama disebut dengan "**PARA PIHAK**") terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa **PIHAK PERTAMA** adalah pemilik dan yang berhak atas sebuah bangunan hotel bertingkat 3 dengan luas bangunan 2016 meter persegi, yang terletak diatas tanah hak milik seluas 1389 meter persegi, terletak di wilayah Desa Makmur Mulia Kecamatan Satui Kabupaten Tanah Bumbu - Kalimantan Selatan yang diuraikan dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Tanah Bumbu dengan nomor **640/1493/PEMB-IMB/XI/2014** tertulis dan tercatat dengan atas nama Nelly Susanti yang beralamatkan Jalan Propinsi RT 01 Hotel Grand Wenny Desa Makmur Mulia Kecamatan Satui Kabupaten Tanah Bumbu - Kalimantan Selatan

2. Tentang segala sesuatunya telah diketahui dengan jelas oleh **PARA PIHAK**, sehingga tidak dirasa perlu untuk diterangkan secara lebih rinci dalam perjanjian ini, berikut turutan-turutannya berupa: penerangan aliran listrik dari perusahaan listrik negara- (PLN) dan air bersih dari perusahaan daerah air minum (PDAM) dengan meteran tersendiri;

3. Bahwa **PIHAK PERTAMA** bermaksud menyewakan bangunan hotel beserta semua asset peralatan, perlengkapan dan fasilitas yang ada didalamnya tersebut kepada **PIHAK KEDUA** yang menyatakan akan menyewa dari **PIHAK PERTAMA,** atas bangunan tersebut berikut segala turutan-turutannya untuk dipergunakan sebagai mess, atau tempat tinggal transit bagi karyawan PT. Pamapersada Nusantara.

Selanjutnya **PARA PIHAK** menerangkan bahwa perjanjian ini dilangsungkan dan diterima dengan syarat-syarat sebagai berikut:

PASAL 1
JANGKA WAKTU

1. Perjanjian ini **dimulai pada tanggal 15–08–2017 (Lima Belas Agustus Dua Ribu Tujuh Belas**), untuk waktu **2 (Dua) tahun** lamanya, oleh karenanya akan berhenti atau **berakhir pada tanggal 14-08-2019 (Empat Belas Agustus Dua Ribu Sembilan Belas).**

2. Pada tanggal **15-08-2019 (Lima Belas Agustus Dua Ribu Sembilan Belas),** hotel tersebut sudah harus dikembalikan pada **PIHAK PERTAMA** dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang pihak kedua lainnya, apabila jangka waktu penyewaan tidak diperpanjang menurut ayat (4) di bawah ini.

3. Setelah Jangka Waktu **2 Tahun** tersebut habis maka perjanjian ini dapat diperpanjang atas persetujuan **PARA PIHAK**, baik mengenai jangka waktu, harga sewa maupun aturan-aturan atau ketentuan-ketentuan lainnya.

4. Apabila pada berakhirnya perjanjian ini **PIHAK KEDUA** masih akan menyewa hotel tersebut, dan atau sudah tidak akan menyewa hotel tersebut, maka **PIHAK KEDUA** wajib memberitahukan terlebih dahulu kepada **PIHAK PERTAMA** selambat- lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa berakhirnya perjanjian sewa tersebut berakhir, dalam hal perpanjangan masa sewa nantinya akan diadakan perjanjian baru dan dengan ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang akan dirundingkan kembali yang disepakati oleh **PARA PIHAK**.

5. Apabila pada berakhirnya perjanjian ini **PIHAK PERTAMA** masih akan menyewakan hotel tersebut, dan atau sudah tidak akan menyewakan hotel tersebut, maka **PIHAK PERTAMA** wajib memberitahukan terlebih dahulu kepada **PIHAK KEDUA** selambat- lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa berakhirnya perjanjian sewa tersebut berakhir, dalam hal perpanjangan masa sewa nantinya akan diadakan perjanjian baru dan dengan ketentuan-ketentuan serta syarat-syarat yang akan dirundingkan kembali yang disepakati oleh **PARA PIHAK**.

6. Bahwa apabila **PIHAK KEDUA** tidak melakukan pemberitahuan seperti ayat 3 (tiga) diatas dan atau apabila tidak terdapat kesepakatan, maka perjanjian ini akan berakhir sebagaimana tersebut dalam ayat 1 (satu) di atas.

PASAL 2
HARGA SEWA & PEMBAYARAN

1. Banyaknya uang sewa untuk seluruh masa sewa tersebut dalam Pasal 1 (satu) ayat 1 (satu) di atas **seluruhnya berjumlah Rp. 622.222.222,00 (Enam Ratus Dua Puluh Dua Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua Rupiah)** dan atas uang sewa tersebut **PIHAK KEDUA** akan memotong PPH sebesar 10%.

2. Jumlah Uang Sewa akan dibayar oleh **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** dengan periode termin, dimana rincian jumlah pembayaran termin tersebut adalah sebagai berikut:
   a. Untuk uang tanda jadi sewa hotel, **PIHAK KEDUA** akan membayar kepada **PIHAK PERTAMA** sejumlah **Rp.22.222.222,00 (Dua Puluh Dua Dua Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Dua Ratus Dua Puluh Dua Rupiah)** dan atas uang pembayaran tersebut **PIHAK KEDUA** akan **memotong PPH sebesar 10%** yang akan **dibayarkan pada tanggal 08 Agustus 2017.**
   b. Untuk termin 1 (satu), **PIHAK KEDUA** akan membayarkan kepada **PIHAK PERTAMA** sejumlah **Rp.164.444.444,00 (Seratus Enam Puluh Empat Juta Empat Ratus Empat Puluh Empat Ribu Empat Ratus Empat Puluh Empat Rupiah)** dan atas uang pembayaran tersebut **PIHAK KEDUA** akan **memotong PPH sebesar 10%** yang akan **dibayarkan pada tanggal 15 Agustus 2017.**
   c. Untuk termin 2 (dua), **PIHAK KEDUA** akan membayarkan kepada **PIHAK PERTAMA** sejumlah **Rp.186.666.666,00 (Seratus Delapan Puluh Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Enam Ribu Enam Ratus Enam Puluh EnamRupiah)** dan atas uang pembayaran tersebut **PIHAK KEDUA** akan **memotong PPH sebesar 10%** yang akan **dibayarkan pada tanggal 15 September 2017.**
   d. Untuk termin 3 (tiga), **PIHAK KEDUA** akan membayarkan kepada **PIHAK PERTAMA** sejumlah **Rp.248.888.888,00 (Dua Ratus Empat Puluh Delapan Juta Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Rupiah)** dan atas uang pembayaran tersebut **PIHAK KEDUA** akan **memotong PPH sebesar 10%** yang akan **dibayarkan pada tanggal 15 Oktober 2017.**

3. **PIHAK KEDUA** akan melakukan pembayaran ke **PIHAK PERTAMA** dengan cara transfer ke Rekening Bank **PIHAK PERTAMA**. Adapun rekening yang dimaksud sebagai berikut:
   Nama Bank : BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) SYARIAH
   No Rekening : 1021915951
   Atas Nama : NELLY SUSANTI

PASAL 3
KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

1. **PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA** bahwa :

   a) Bangunan hotel yang disewakan tersebut tidak mempunyai kerusakan strukturil atau kerusakan berat lainnya termasuk kerusakan tersembunyi, serta kerusakan-kerusakan lainnya.

   b) **PIHAK KEDUA** akan dapat menggunakan hotel yang disewakan itu tanpa mendapat gangguan hukum dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas rumah dan tanah tersebut.

   c) **PIHAK KEDUA** akan dapat menggunakan semua fasilitas, peralatan dan/atau perlengkapan dari isi hotel tersebut sesuai dengan peruntukannya dan bertanggung jawab untuk dapat menjaga dan merawatnya dengan baik. Adapun peralatan dan perlengkapan dari isi hotel tersebut akan dilampirkan oleh **PIHAK PERTAMA** dengan diketahui oleh **PARA PIHAK.**

   d) Semua fasilitas, peralatan dan/atau perlengkapan dari isi hotel tersebut apabila terdapat kerusakan, maka **PIHAK KEDUA** hanya bertanggungjawab untuk melakukan perbaikannya, dan apabila sudah tidak dapat diperbaiki maka **PIHAK KEDUA** membuat berita acara dengan diketahui oleh **PARA PIHAK** dengan tidak perlu dilakukan penggantian kerusakannya.

2. **PIHAK PERTAMA** menanggung sepenuhnya dan seluas-luasnya bahwa dia sendirilah yang berhak untuk menyewakan tanah beserta bangunannya yang disewakan kepada **PIHAK KEDUA** tersebut tidak dalam keadaan disewakan dan/atau dijaminkan kepada pihak lain manapun selama perjanjian ini masih berlaku, sehingga apabila dibelakang hari timbul tuntutan dari pihak ketiga yang menyatakan berhak dan/atau turut berhak yang mengakibatkan gangguan kenikmatan dan mengurangi hak sewa **PIHAK KEDUA** dan/atau mengakibatkan terputusnya perjanjian ini, maka segala beban dan resiko pembiayaan menjadi tanggungan **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya dan dengan tidak mengurangi hak **PIHAK KEDUA** untuk meminta kembali beserta dengan ganti kerugian atas Uang Sewa yang telah dibayar oleh **PIHAK KEDUA** yang telah diterima oleh **PIHAK PERTAMA** dengan memperhitungkan masa sewa yang telah berjalan.

3. Selama masa sewa ini berlangsung uang pajak bumi, pajak-pajak dan beban-beban lain dari instansi resmi (termasuk apa yang disebut Iuran Rehabilitasi Daerah atau disingkat Ireda dan Ipeda) atas apa yang disewa tersebut menurut akta ini menjadi tanggungan dan pembayaran **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya.

4. **PIHAK PERTAMA** bersedia untuk melakukan penghijauan di area rumah yang disewa oleh **PIHAK KEDUA**, agar nampak asri dan hijau.

PASAL 4
KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

1. **PIHAK KEDUA** akan mempergunakan hotel yang disewakan tersebut untuk dipergunakan sebagai mess/rumah transit para karyawan **PT. PAMAPERSADA NUSANTARA** tersebut asal kesemuanya itu tidak bertentangan dengan ketertiban hukum dan ke asusilaan umum yang berlaku.

2. **PIHAK KEDUA** berjanji dan sanggup, diwajibkan dan diharuskan untuk menjaga, merawat dan memelihara kebersihan keindahan dari apa yang telah disewakan itu.

3. **PIHAK KEDUA** berjanji dan sanggup, diwajibkan dan diharuskan untuk memenuhi semua dan segala tata tertib kampung untuk segala bidang yang diatur dan/atau akan diatur oleh yang berwenang yang membawahi wilayah dimana hotel yang disewakan itu terletak.

4. Selama masa sewa ini berlangsung ongkos langganan pemakaian aliran listrik dan air bersih menjadi beban dan pembayaran **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

PASAL 5
MENGALIH SEWAKAN

PIHAK KEDUA dalam bentuk, cara dan alasan apapun juga dilarang untuk mengoperkan atau menyewakan lagi baik sebagian maupun seluruhnya segala apa yang telah disewannya itu kepada-pihak lain, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari **PIHAK PERTAMA.**

PASAL 6
PERBAIKAN KERUSAKAN

1. Apabila ada kerusakan kecil pada saat perjanjian ini berlangsung diusahakan, dipikul dan diperbaiki oleh **PIHAK KEDUA**, demikian pula kerusakan yang disebabkan oleh **PIHAK KEDUA** atau orang yang menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA.**

2. Perbaikan kerusakan yang bersifat besar dan yang bukan karena kesalahan **PIHAK KEDUA** atau orang yang menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA**, dan kerusakan sebagai akibat hal yang tidak dapat diduga, diluar kemampuan manusia akan menjadi tanggungan **PIHAK PERTAMA** sepenuhnya.

PASAL 7
PERUBAHAN BANGUNAN SEWA

1. **PIHAK PERTAMA** memberikan ijin secara tertulis kepada **PIHAK KEDUA** untuk dapat merenovasi bangunan hotel sesuai dengan kebutuhan **PIHAK KEDUA** dengan tanpa merubah struktur utama bangunan hotel tersebut.

2. Apabila **PIHAK KEDUA** melakukan perubahan-perubahan pada apa yang disewanya, maka ongkos dan pembiayaan yang dikeluarkan dan dibayar sepenuhnya oleh **PIHAK KEDUA** sendiri. Selanjutnya pada berakhirnya perjanjian, **PIHAK KEDUA** berhak mengambil kembali material bangunan yang telah ditambahkan oleh **PIHAK KEDUA** pada Bangunan milik **PIHAK PERTAMA** seperti keadaan semula saat serah terima bangunan di awal perjanjian jika dibutuhkan **PIHAK KEDUA**. Selanjutnya apabila **PIHAK PERTAMA** ingin memiliki dan menguasai bangunan tambahan dengan konsekuensi **PIHAK PERTAMA** mengganti secara proposional biaya material bangunan yang telah ditambahkan oleh **PIHAK KEDUA.**

3. Kesemuanya tersebut asalkan tidak berakibat rusak serta turunnya nilai bangunan/rumah, dan atas semua pengeluaran tersebut, **PIHAK KEDUA** tidak berhak minta ganti berupa apapun pada **PIHAK PERTAMA** setelah akhir masa sewanya.

PASAL 8
PENYERAHAN KEMBALI OBYEK SEWA

1. **PIHAK KEDUA** mengaku menerima segala sesuatu yang telah disewanya tersebut dalam keadaan sebagaimana adanya semula pada awal perjanjian dan berjanji serta sanggup diwajibkan untuk menyerahkan pula dalam keadaan sebagaimana adanya dan dalam keadaan terpelihara baik kepada **PIHAK PERTAMA** hingga pada akhir Perjanjian ini sesuai kesepakatan **PARA PIHAK.**

2. **PIHAK PERTAMA** dalam bentuk, cara dan alasan apapun dilarang untuk meminta pengosongan sebelum masa perjanjian berakhir dan meminta ganti rugi dalam bentuk apapun kepada **PIHAK KEDUA.**

3. Apabila pada berakhirnya Perjanjian ini **PIHAK KEDUA** lalai tidak menyerahkan dengan dalam keadaan sebagaimana adanya sesuatu yang telah disewanya itu akan ditempuh dengan jalan musyawarah dan mufakat.

PASAL 9
FORCE MAJEUR

Jika **PIHAK KEDUA** mengalami kondisi Force Majeur, di karenakan project dari **PIHAK KEDUA** tidak di perpanjang oleh pemilik tambang, dimana **PIHAK KEDUA** bekerja, atau **PIHAK KEDUA** mengalami penurunan kapasitas jumlah produksi. dan mengakibatkan karyawan dari **PIHAK KEDUA** berkurang, maka **PIHAK KEDUA** berhak tidak meneruskan sewa rumah kepada **PIHAK PERTAMA**, meskipun dalam perjanjian **PIHAK PERTAMA** di sewa selama dua tahun oleh **PIHAK KEDUA**, dan jika kondisi tersebut terjadi, maka **PIHAK PERTAMA** tidak dapat menggunakan obyek sewa tersebut yang masih menjadi hak **PIHAK KEDUA.** Atas hal itu maka, **PIHAK PERTAMA** tidak dapat menggunakannya untuk kepentingan apapun, hingga masa sewa tersebut berakhir sesuai dengan masa perjanjian

PASAL 10
LAIN-LAIN

1. Hal-hal yang tidak dan/atau belum cukup diatur didalam ketentuan-ketentuan tersebut dalam Perjanjian ini dan yang mungkin timbul dikemudian hari sedapat mungkin diputuskan oleh kedua belah pihak secara musyawarah dan mufakat serta dengan berpedoman pada ketentuan-ketentuan dan jiwa Perjanjian ini.

2. Didalam segala-hal mengenai Perjanjian ini dan segala akibat-akibatnya maka PARA PIHAK telah memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap domisili di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Batu Licin, Kabupaten Tanah Bumbu-Kalimantan Selatan.

Demikian Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani dalam rangkap 2 (dua), bermaterai cukup dan masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing pihak, guna dipatuhi dan dilaksanakan dengan itikad baik.

PIHAK PERTAMA
Untuk dan atas nama



Nelly Susanti
Pemilik

PIHAK KEDUA
Untuk dan atas nama
PT. Pamapersada Nusantara
Distrik ARIA

Bayu Setyawan
Project Manager